

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE I, GE II und GEe:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige GRZ:

GE I	0,8
GE II	0,8
GE e	0,8

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Abweichend von der offenen Bauweise

sind im GE I, GE II und GEe Gebäudelänge mit einer Länge von max. 65 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Geländeänderungen durch Abgrabung und Aufschüttungen sind bis max. 1,60 m und mit einem max. Böschungswinkel von 1:1,5 zulässig.

Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

6. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen

Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässigen Belagsarten).

7. Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun

Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

8. Gebäudegestaltung

8.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

GE I:

Satteldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 8,50 m

Pulldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 8,00 m
max. zulässige Wandhöhe am First 11,00 m

Flachdach: max. zulässige Wandhöhe an der Attika 9,00 m

Für technisch notwendige bzw. betriebsbedingte Dachaufbauten ist bei Flachdächern eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe ausnahmsweise zulässig.

GE II und GEe:

Satteldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,50 m

Pulldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,00 m
max. zulässige Wandhöhe am First 11,00 m

Flachdach: max. zulässige Wandhöhe an der Attika 8,00 m

8.2 Dachform und Dachneigung

Dachform : symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
Pulldach
Flachdach

Dachneigung: Satteldach 15 - 25 °
Pulldach 5 - 28 °

Dachdeckung: nicht reflektierende Dacheindeckung

Die Attika ist ringsum geschlossen auszubilden. Flachdächer dürfen begrünt werden.

8.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Aufbauten zur Belichtung:

An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

Zur Dachvorderkante der Giebelseite muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Bei Pult- und Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

8.4 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

9. Werbeanlagen

Fassadenwerbung:

- zulässig bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Breite von 8,0 m

Freistehende Werbeanlagen:

- maximal ein freistehender Werbepylon

- bis zu einer Höhe von 7,50 m ab OK geplantem Gelände

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen, die auf die Gehmannsbergergerstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können sind nicht zulässig.

10. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Zudem ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich der Baugebietes nicht geblendet oder irritiert werden.